# Magistrat Graz (Baurechtsamt)

A 17- 780/1- 1957.

Graz, am 13. 4. 1957.

Riffel Marie, Skott Valentin und Horst mjr. wh. Murfeld, Dorfstrasse 11, Widmungs-und Bauansuchen Esserweg 34, KG. Graz VII., Engelsdorf.

Obertragung in Vollschrift!

# Verhandlungsschrift

über die am heutigen Tage in obiger Angelegenheit durchgeführte kommissionelle Verhandlung.

#### Anwesende:

OMR. Dr.G. Huber für das Baurechtsamt als Verhandlungsleiter, BR. Dipl.Ing. Otto Grund für das Baupolizeiamt als Amtsaachverständiger und für die Widmungsstelle,

Phys. Arzt Dr. Stenzel für das Gesundheitsant,

Klanner Luise als Bezirksvorsteherstellvertreter,

Alois Pletterschek, Stadtbaumeister und Karl Kolmanitsch für die

Fa. Pletterschek als Bouführer und Planverfasser,

Riffel Maria, Skott Valentin (Skott Horst mjr.) als Bewilligungswerber,

Dipl.Ing. Karl Kollegger für das Baupolizeiamt.

Anton Skott als gesetzlicher Vormund und Vertreter des mjr. Horst Skott, Skott Rosina, Gattin des Anton Skott.

Ronck Ferdinand als Kaminfegermeister,

ferner die Anrainer:

Johann Rits, Kuppel Martin.

Die Verhandlung wird um 10.30 Uhr eröffnet.

Der Verhandlungsleiter überzeugt sich von der Persönlichkeit der Erschienenen, überprüft ihre Stellung als Parteien oder sonstige Beteiligte und die etwaigen Vertretungsbefugnisse. Er legt den Gegenstand der Verhandlung dar und gibt bekannt, dass Einwendungen nicht erhoben worden sind.

# Gegenstand der Vorhandlung :

Die Bawilligungswerber Maria Riffel, Skott Valentin und Horst mjr., letzterer vertreten durch Anton Skott, wohnhaft in Horst myrer Dorfstrasse 11, haben als grund bücher liche Eigen. Graz- Militaro, Drittel der Parz. 106/8, E.Z. 280, KG. Graz VII Engelsdorf, um Widmung dieser Parzelle für Bauzwecke, angesucht. Sie beabsichtigen auf diesem Grunde ein Zweifamilienwohnhaus mit Virtschaftsgebäude und strassenseitiger Einfriedung zu errichten.

## Widmung:

#### I. Befund.

Der Widnungsgrund, der im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Graz als zum Wohngebietgehörig ausgewiesen ist, liegt am Baserweg und hat ein Ausmass von 1172 m2.

Grenzung des Widmungsgrundes:

im Norden: Parz. 162 ( Ö.G. Esserweg )

im Westen: Pars. 106/1 ( Kappel )

im Süden : Parz. 103/1 (Scheifler und Pögl)

im Osten : Parz. 106/9 ( Ritz ) ...

Der Widmungsgrund befindet sich weder im Verpflichtungsbereich der städtischen Wasserleitung, noch im Bereiche der städt. Schwemmkanalisation. Rollin Calvidari Clares Information at the

## II. Gutachten

Gegen die Widmung des gegenständlichen Grundstückes für Bauzwecke besteht vom öffentlich-rechtlichen Standpunkt kein Ein-Wand, wenn die nachstehend angeführten Widmungsbedingungen erfullt worden:

# 1.) Bebauungaart, Gebäudehöhe, Situierung:

Die Mindestgrösse der Baustelle wird mit 1172 m2 bestimmt. Das Widmungsgrundstück darf zwecks Schaffung weiterer Baustellen Es ist nur eine offene Bauweise mit einem 2-geschossigen Gebäude für Wohnzwecke zulässig.

Die Dachsaumhöhe wird mit mind. 7,00 m und höchstens 7,50 m, die bebaute Fläche mit rund loo m2 festgelegt.

Als Mindestabstand ist einzchalten: von den strassenseitigen Grundgrenzen: je 4,00 m, von den Machbargrenzen je 4,00 m.

Die bebaute Fläche einschliesslich aller eventuell zugelassener Nebengebäude darf höchstens 12/100 der Baustellenfläche betragen.

Mabengebäude, wie Kleingaragen, Gartenhäuschen oder ein Wirtschaftsobjekt im Höchstausmasse von zusammen 35,00 m2 bebauter Flüche sind zulässig; unter Webengebäude sind Llediglich ebenerdige Bauten mit einer Traufhöhe von höchstens 3,50 m über Te rain, Strassenniveau zu verstehen.

Störende Gewerbe und Industrien sowie die Anlage von Lagerplätzen sind nicht zulässig.

#### 2.) Grundabtretung - Strassenherstellung:

- a) Der zur Widmung stehende Grund ist über den Esserweg und eine Siedlungsstrasse zu erreichen.
- b) Der Esserweg erhält eine Breite von 8,50 m (Fahrbahn, 5,50 m Gehsteige je 1,50). Die Siedlungsstrasse erhält eine Breite von 5,50 m (Fahrbahn).

Die Absteckung und Vermarkung der Strassenfluchtlinie im Bereiche des Widmungsgrundes st nicht durchgeführt; sie ist durch das städtische Vermessungsamt von den Bewilligungswerbern auf ihre Kosten zu veranlassen.

- c) Der Esserweg and die Siedlungsstrasse sind im Bereiche des Widmungsgrundes bereits reguliert.
  - d) Der vor die Regulierungslinie fallende Grundstreifen:
  - 1) im Bereiche des Esserweges im Ausmasse von 70 m2,
- 2) im Bereiche der Siedlungsstrasse im Ausmasse von loo m2 ist als eigene Parzelle auszuscheiden und über jeweiliges Verlangen der Stadtgemeinde Graz kostenlos und lastenfrei in das öffentliche Gut auszuscheiden. Bis dahin sind auszuscheidenden Flüchen auf Kosten der Widmungswerber bzw. deren Rechtsnachfolger fahrbar herzustellen und zu erhalten.

Der jeweils abzutretende Grund ist vorher nach Beseitigung

der Humusschichte mit geeignetem Material ins Niveau zu bringen, mit einer 15 cm starken Bruchsteingrundierung, darüber mit einer 8 cm starken Bruchschotterdecke zu versehen und ordnungsgemäss abzusandeln.

Die Niveauherstellung und der Verkehrsflächenausbau sind im steten Einvernehmen mit dem städtischen Vermessungsamt und dem städtischen Strassen-und Brückenbauamt durchzuführen.

Jede Ableitung von Brauch-und Regenwäßer auf die Verkehrsfläche ist untersagt.

Die Walzung der Strassenfläche erfolgt über zeitgerechte Anforderung durch die Stadtgemeinde. Falls sich hiebei Setzungen ergeben sollten, haben die Widmungswerber das zur Behebung dieser Setzungen erforderliche Laterial kostenlos und zeitgerecht beizustellen.

Am Zusammenstosse des Esserweges und der Siedlungsstrasse ist eine Eckabschrägung herzustellen ( lt. Plan )

Punkt 3.) Fakalien-und Abwässerbeseitigung: (siehe nach Punkt 6 4.) Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung hat durch einen bauordnungsgemissen Schachtbrunnen zu erfolgen.

#### 5.) Einfriedung:

Die Höhe der Einfriedung wird mit 1,50 m begrenzt. Die strassenseitige als auch die Einfriedunggegen die Nachbarparzellen darf nicht in geschlossener Form als Mauer oder Bretterzaun er-

folgen. 6.) Die Breite des zu errichtenden Gehsteiges im Bereiche des Esserweges wird mit je 1,50 m bestirmt.

+ Bis sur Durchführung der Schwemmkanalisation in diesem Gebiete sind Trockenaborte auszuführen. Die Brauchwässer sind über ein Absitzbecken einer Sickergrube zuzuführen, in welche die Regenwässer direkt einzuleiten sind.

#### B. Beschreibung des Bauvorhabens:

#### 1.) Lage-und Baugestaltung:

Gaplant ist die Errichtung eines vollkommen unterkellerten 2 geschossigen Wohnhauses mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bei einer bebauten Fläche von loo m2 und einer Dachsaumhöhe von 7,20 m. Die lindeckung des abgewalmten Satteldaches erfolgt mit Riberfalzziegel. Fundamente: Stampfbeton, Umfassungsmauern: Mischmauerwerk ( 40 cm ). Die Umfassungsmauern des Erd-und Obergeschosses werden In Hohlblockziegelmauerwerk Freuntschungske von 25 cm Stärke ausgeführt. Die Kellerdecke ist eine isenbetondecke, die übrigen Decken sind Holztramdecken.

An Raumen sind vorgesehen: im Keller: 4 Kellerraume, im Erdgeschoss: eine Wohnung bestehend aus 3 Zimmer, Küche, Vorzimmer, Bad, Clo, Speis. Im 1. Stock ist die gleiche Einteilung.

Die lichte Breite der Holzstiege beträgt 1,00 m. Die lichte Höhe der Räume im Kellergeschoss beträgt 2,20 m, im Erd-und Obergeschoss je 2,70 m.

Nebengebäude: ist ein ebenerdiges Objekt in Massivbauweise mit Satteldach, eingedeckt mit Bib wschanzdachziegel ( bei einer bebauten Fläche von 35,2 m2 ). Is enthält: 1 Garagenraum, 1 Stall für Kleinti we. Die lichte Höhe des Raumes beträgt 2,20 m.

Im üb igen wird auf die vorgelegten Plane verwiesen,

2.) Ausmass der ausgebauten Geschossfläche:

2.1 1108111			72	100.00	m2
Rellergeschoss:	10,00 x 10,00	= *		100.00	
Erugeschoss:			=	100.00	m2.
1. Stock: Dachgeschoss:	detto	E <sub>E</sub>	, = * ·	100.00	m2
Nehengebäude:	The state of the s	* 18.*	=	33,20	m2
Erd geschoss:	je 8,30 x 4,00		=	33,20	m2
Dachgeschoss:		zusammen:	=	466,40	m2

Zoun: strassenseitige Länge: 64 m .

# 3.) Licht-und Kraftstrom:

Anschluss an das steg-Netz.

- 4.) Beheizung:
  Raumheizung, Küchenherdheizung, Badeheizung: Einzelheizstellen für
  Holz-und Kohlenfeuerung, ev. elektrisch.
  - 5.) Wasserbezug:

Schachtbrunnen.

- 6.) Fakalien-und Abwasserbeseitigung:
- a) Fakalien: Trockenaborte mit Senkgrube,
- b) Schnutzwässers über Absitzbecken in Sickergrube.
- c) Regenwässer: direkt in eine Sickergrube.
  - 7.) Mull- und Kehrichtsbfmar :

Bauordnungsgemässe Kompostgrube.

8.) Strassenseitige Sinfriedung:

Drahtgeflecht zwischen Betonsäulen und Betonsockel.

9.) Gehateig:

Entlang der strassenseitigen Grundgrenze am Asserweg ist bewordnungsgemisser Gehsteig in der Breite von 1,50 m zu erricht. Der Ausführungszeitpunkt wird bis zu gesonderter Anördnung durch das städtische Strassen-und Brückenbauant aufgeschoben.

lo.) Bezeichnung des Grundstückes: Esserweg Nr. 34 " .

#### Gutachten:

Pas Bauvorhaben wird dem Stadtrate zur Genehmigung vorgeschlageh.

Gagen die Ausführung des Bauvorhabens bestehen in bau-, feuerund gesundheitspolizeilicher Hinsicht keine Einwinde, wenn der Bau in der vorbeschriebenen Weise ausgeführt wird und nachstehende Bedingungen aus den Beiblatt " "llgemeine Bedingungen und Vorschreibungen " und war die Punkte:

1, 3a2, 3b2, 3c1, 5a, 6,7, 8 b,d, 9 a-e, 1c, 11 a,b,c, 12, 15-18 a, 20, 23, 24 a,b,c

sowie die folgenden Bedingungen eingehalten werden:

- 1.) Die Grösse der Senkgrube muss mindestens einen Nutzinhalt von lo m3 aufweisen.
- 2.) Der Fussboden les Garagenraumes muss flüssigkeitsundurchlässig festgestellt werden.
- 3.) Für eine wirksame Entlüftung des Garagenraumes muss vorgesorgt werden.

GT

rei AB.

- 4.) An der Aussenseite des Einfahrtstores ist ein Anschlag anzubringen: Kraftwagenraum, Rauchen und offenes Licht verboten.
- 5.) Falls eine Beleuchtung des Garagenraumes zur Ausführung gelangt, muss die Elektroinstallation nach den VDE-Vorschriften für explosionsgefährdete Räume ausgeführt werden.
- 6.) Im übrigen sind für die Garage die Bestimmungen der Reichsgaragenordnung vom 17.2. 1939, EGBl. I Seite 618 zu beachten und einzuhalten.
- 7.) Sollten Spülklosette eingerichtet werden, sind diese als Sparspüler auszubilden.

## Parteienäußerungen ;

Die Bewilligungswerber nehmen das Verhandlungsergebnis, insb sendere die unter A II/2. ) vereinbarungsgemuss festgelegten Vorschreibungen zustimmend zur Kenntnis und sichern deren Tinhaltung zu.

Die Bewilligungswerber nohmen weiters zur Keintnis, dass vor Grlassung und Rechtskraft des Widnungsbescheides und des Baibescheides mit dem beabsichtigen Bau nicht begennen werden dass (§ 1 der Barordnung für die Landeshauptstadt Graz, LGBL. Hr. 20/1831).

Der erschienene Anraimer Ritz erhob keinen Einwand. Es entfernte sich von Abschluss der Verhandlung dr. Kappel ohne Siuwand.
Die Ladungen der nichterschienenen Anraimer sind ausgewissen. Alle
Frschienenen haben die Protokollierung aufmerksam verfolgt und verzichten auf nochmalige Verlesung der Verhandlungsschrift. Sie eind
mit der stenographischen Abfassung der Verhandlungsschrift gegen
nachträgliche Übertragung in Vollschrift einverstanden.

Dauer der Verhandlung einschl. Protokollierung: 2 x 1/2 Stunde.

#### Geschlossen und gefortigt:

Er.C. Huber e.h., Grund Otto e.h., Phetterschek e.h., Er.Stenzel e.h.
F.Ronck e.h., Klanner e.h., Skott Valentin e.h., Anton Skott e.h.,
Ritz e.h., Kolmanitsch e.h., Skott für mj.Hort Skott e.h., Rosina
Skott e.h., Skott e.h., Riffel e.h., Kollegger e.h.

Der Verhandlungsleiter bestätigt die richtige Wiedergabe des Verhandlungsverlaufes. Graz, am 13.4. 1957, Dr. G. Huber e.h.

# Allgemeine Bedingungen und Vorschreibungen bau-, feuerund gesundheitspolizeilicher Art

1 Sämtliche Arbeiten sind plan- und fachgemäß unter Beachtung aller vom Standpunkte der öffentlichen Sicherheit, der Bauhygiene und des Arbeiterschutzes erforderlichen Maßnahmen und unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen durchzuführen.

Die Bauherren haben sich bei der Bauführung nur hiezu berechtigter Sachverständiger zu bedienen und diese, sowie jeden Wechsel in der Person derselben, dem Baupolizeiamte anzuzeigen.

- - Bis zum Zeitpunkte der Einführung der Schwemmkanalisierung hat die Entwässerung durch eine provisorische Anlage zu erfolgen, und zwar:
    - die Beseitigung der Fäkalien:
      - 1. nach dem Tonnensystem,
      - 12. in eine Senkgrube,
      - 3. in eine Kläranlage;
    - b) die Ableitung der sonstigen Schmutzwässer:
      - 1. in die Kläranlage, in ein Absitzbecken;
    - c die Ableitung der gereinigten Wässer und Regenwässer:
      - in eine Sickergrube,
      - zum nächsten Vorfluter, wobei die wasserrechtliche Bewilligung vor Baubeginn nachzuweisen ist,
      - 3. mittels Untergrundberieselung;
      - d) die Regenwässer fließen frei aus.
    - Das Waschen von Kraftfahrzeugen auf der Liegenschaft ist nur gestattet, wenn diese Abwässer über eine Mineralölabscheideranlage geleitet werden.
      - a Die Ausführung der Entwässerungsanlage hat im Einvernehmen und nach den Weisungen des städtischen Kanalbauamtes zu erfolgen.
      - b) Längstens 2 Wochen nach Erhalt des Bescheides, jedoch noch vor Baubeginn, sind die Ergänzungsentwässerungspläne (dreifach) nachzureichen.

allfällige Selbstverwertung der anen Dungstoffe und des Hausmülls wird bis auf Widerruf geduldet. In diesem Falle ist eine Kompostgrube in einer Mindestentfernung von 12 m vom Brunnen, 6 m vom Hause und 4 m von den Grundgrenzen herzeitellen.

7. An der straßenseitigen Begrenzung der Liegenschaft ist ein bauordnungsmäßiger Gehsteig, allenfalls mit Einfahrt, im Einvernehmen und nach den Weisungen des städtischen Straßenamtes herzustellen.

Über die allfällige Anlage eines provisorischen Gehsteiges ist das Einvernehmen mit dem städtischen Straßenamte zu pflegen ind nach dessen Weisungen vorzugehen.

- a) Da für das gegenständliche Stadtgebiet der Stadtbebauungsplan noch nicht festgelegt ist, hat der jeweilige Liegenschaftseigentümer die Verpflichtung zu übernehmen, über Verlangen der Stadtgemeinde die Einfriedung binnen Monatsfrist ohne irgendwelche Schadenersatzansprüche von der gegenwärtigen Grenze zurückzuverlegen, wenn dies aus Rücksichten der Straßenerhaltung, des Straßenverkehrs oder einer baulichen Umgestaltung der Straße notwendig erscheint.
  - Nach dem Stadtbebauungsplan hat eine Grundabtretung für öffentliche Zwecke zu Gunsten der Stadtgemeinde zu erfolgen. Der vor der Regulierungslinie liegende Grundstreifen ist sofort lastenfrei in das öffentliche Gut abzutreten. Die Anfertigung der erforderlichen Grundteilungspläne erfolgt durch das Vermessungsamt. Die Kosten hiefür, sowie jene für die allenfalls notwendige Errichtung und grundbücherliche Durchführung von Verträgen trägt der Bauwerber.
  - c) Die Verpflichtung, die straßenseitige Einfriedung auf die im Katasterlageplan festgesetzte Linie zu versetzen, wird dann wirksam, wenn der öffentliche Verkehrsweg auf die vorgesehene Breite tatsächlich ausgebaut wird.
  - Der vor der Regulierungslinie gelegene Grundstreifen darf nur gegen jederzeitigen Widerruf benützt werden.
- 9 a Das Bauwerk einschließlich der straßenseitigen Einfriedung ist nach den An-

gaben des städtischen Vermessungsamtes in Bezug auf die Baulinie und Höhenlage

by Durch den Zaunsockel darf der natürliche Wasserablauf der Straßenentwässerung (Rohrdurchlaß oder Straßengraben)

richt behindert werden. Die Höhe der Einfriedung über dem Straßenniveau darf 180 m nicht überschreiten. Stacheldraht darf nur über diese Höhe und nur an der Rückseite der Zaunsäulen angebracht werden.

Tor- und Eingangsflügel dürfen nur

rach innen aufgehen. Bei der vorgesehenen Einfahrt ist in der vollen Breite der Toröffnung im Einvernehmen und nach den Weisungen des städtischen Straßenamtes eine Pflasterung oder Asphaltierung durchzuführen. Zu beiden Seiten der Einfahrt ist die Pflasterung bogenförmig gegen den Rand der Straßenfahrbahn verlaufend mit Großgranitwürfeln oder mit Granitrandsteinen auf Unterbeton einzusäumen. Das Rinnsal vor der Einfahrt ist in Granitkleinsteinen auf Sandbettung herzu-

Die Erhaltung der Einfahrt samt dem stellen. dazugehörigen Rinnsal obliegt als öffentlich-rechtliche Verpflichtung dem jeweiligen Liegenschaftseigentümer; im Falle der Auflassung der Einfahrt ist dieser verpflichtet, den früheren Zustand ordnungsgemäß wieder herzustellen.

10 Nächst dem straßenseitigen Eingang ist an geeigneter Stelle eine vorschriftsmäßige Hausnummerntafel nach einheitlicher Ausführung gut sichtbar anzubringen und im ordnungsmäßigen Zustand zu erhalten.

a Sämtliches Mauerwerk ist gegen aufsteigende Bodenfeuchtigkeit fachgemäß

das Geschoßmauerwerk ist unter Verwendung von Mauerschließen und Eisen-

etonrosten zu verankern. Bei der Verwendung der Baustoffe sind alle Regeln der Hausschwammverhinderung zu beachten.

- Fußböden in Wasch-, Bade- und Klosetträumen sind wasserundurchlässig mit hohlkehlenförmigen Übergang zu abwaschbaren Wänden (Glattschliff, Verkachelung, Ölfarbanstrich auf 1% m Höhe u. dgl.) herzu-
- 13. Bis zur Einbeziehung in die regelmäßige Müllabfuhr ist eine vorschriftsmäßige Kehrichtgrube mit innen verblechtem Stock und Deckel anzulegen, die vom Hause 6 m und von den Grundgrenzen 4 m entfernt sein
- 14. Alle Tragwerke und Stützen aus Eisen sind mit feuerhemmender Ummantelung zu versehen.

Bis zur Endbeschau ist vom zuständigen Rauchfangkehrermeister eine schriftliche Bescheinigung über den Überprüfungsbefund der Kaminanlage, einschließlich der Heizstellenanschlüsse, dem Baupolizeiamte vor

Der Zugang zum Dachboden ist feuerhemmend zu verschließen. Holztüren sind samt Stock bodenseitig zu verblechen.

17, Bei Kaminen muß am Dachboden ein jederzeit zugänglicher, stets freizuhaltender Raum bleiben, der an der Seite der Putztürchen 1'5 m und an den übrigen Seiten 0.5 m zu betragen hat.

18 Im Single der Feuerlöschordnung ist in stets gebrauchsfähigem Zustand ein Handfeuerlöscher (Naßlöscher, 10-Liter-Type, frostsicher, nach ÖNORM F 1050) außerhalb der Dachbodentür

b) ein Zapfhahn mit 1"-Schlauch und

Strahldüse, Schlauchlänge 20 m, in Schutzkasten mit Glasscheibe außerhalb des Dachbodens in unmittelbarer Nähe der Dachbodentüre anzubringen. 19. Die Aufstellung, Beschaffenheit und War-

tung der Dampfkesselanlage hat nach den Bestimmungen der Verordnung vom 17. April 1948, BGBl. Nr. 83, zu erfolgen. Sämtliche elektrischen Licht- und Kraft-

installationen sind nach den einschlägigen Norm-Vorschriften von einem befugten Elektroinstallateur auszuführen.

21. Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an Wasserleitungsrohrnetz das städtische sicherzustellen.

Sämtliche Wasserversorgungseinrichtungen sing von einem befugten Wasserleitungsinstallateur durchzuführen,

Bis zur Anschlußmöglichkeit an das städtische Wasserleitungsrohrnetz ist durch einen befugten Brunnenmeister eine vorschriftsmäßige Brunnenanlage zu errichten, um deren Genehmigung beim städtischen Gesundheitsamt vor Baubeginn anzusuchen

a Der Baubeginn sowie die Vollendung de Rohbaues bei noch offener Decke konstruktion ist dem Baupolizeiamt / zuzeigen.

Um die baubehördliche Endbesche vor Inbenützungsnahme der Räum Baupolizeiamte anzusuchen. Hier ben allfällig notwendige erg Vorschreibungen vorbehalten.

Bel Benützung ohne Bewilem Bestrafung zu gewärtigen. :hluß-

Der Abschluß der Bauarbe Baupolizeiamte zur Vornahr überprüfung anzuzeigen,

3